

« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

LES MODALITÉS DE CONCLUSION DU BAIL RURAL

DIDIER KRAJESKI

Référence de publication : Defrénois 30 nov. 2011, n° DEF40194, p. 1593

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

Le bail rural est conclu en application des règles du consensualisme : un accord des parties sur les éléments essentiels du contrat suffit. Or, la commune intention des parties peut se réduire à sa plus simple expression et simplement porter sur le principe de la location. Pour le bailleur, le danger est réel et des précautions doivent être conseillées par le praticien dès lors que la jurisprudence considère que le prix est déterminable lorsque le preneur a accepté le maxima défini par arrêté préfectoral.

Cass. 3e civ., avr. 2011, no 10-14318

Cass. 3e civ., 05/04/2011, n° 10-14318, rejet (inédit)

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, qu'ayant retenu, appréciant souverainement le sens et la portée des éléments de preuve soumis à son examen, qu'il résultait des termes d'un courrier en date du 31 juillet 2005 que Mme X. avait confirmé son accord pour louer ses parcelles de terres à M. Y. et que surabondamment, elle avait signé la demande d'autorisation d'exploiter ces parcelles, la cour d'appel qui, sans dénaturation, en a déduit une commune intention des parties sur l'existence d'un bail rural, a légalement justifié sa décision ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu qu'un arrêté préfectoral fixait les minima et maxima du prix du fermage et que M. Y. avait donné son accord pour le maxima, la cour d'appel, qui en a déduit que le prix du bail était déterminable, a légalement justifié sa décision ;

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi (...).

Defrénois flash 9 mai 2011, p. 11

Un bref arrêt de la Cour de cassation est l'occasion de revenir sur les modalités de conclusion du bail rural. Au vu de l'arrêt, c'est sous l'angle de la mise en garde qu'il faut aborder la question. Il résulte de la décision la proposition suivante qui doit attirer l'attention du bailleur potentiel et de son conseil : le bail rural est un contrat consensuel dont le consensualisme est exacerbé par certaines règles spécifiques au statut.

Bien que l'article L. 411-4 du Code rural et de la pêche maritime affirme que « les contrats de baux ruraux doivent être écrits », il est admis que cette exigence n'est pas imposée à titre de validité du contrat. Cela irait à l'encontre de la volonté affichée de voir s'appliquer le statut le plus souvent possible. Les parties pourraient trouver là un moyen simple de contourner le statut des baux ruraux. L'alinéa suivant du texte indique que les baux verbaux sont censés être conclus pour neuf ans aux conditions fixées par le bail type départemental.

La conclusion du bail rural résulte donc de toute rencontre des volontés des parties, quel que soient leur mode d'expression. En la matière, deux situations sont à distinguer, la distinction ne faisant

que suivre une division traditionnelle en matière de bail consacrée par l'article 1715 du Code civil : le bail sans exécution et le bail avec exécution. L'arrêt du 5 avril 2011 est une illustration de la première hypothèse. Il appartient à celui qui se prétend locataire de démontrer l'existence du bail.

Selon la Cour de cassation, la formation d'un contrat est le fruit d'un accord des volontés sur ses éléments essentiels. Pour chaque contrat, la jurisprudence s'attache à déterminer quels en sont les éléments essentiels et les juges du fond doivent alors rechercher l'existence d'un accord sur ceux-ci. Ils ont, en la matière, un pouvoir souverain d'appréciation, comme le rappelle la décision.

Pour le bail rural, la Cour de cassation se réfère à l'article 1709 du Code civil : il résulte de l'accord des parties sur les éléments essentiels que sont la chose à exploiter et le loyer à verser¹. Aucun autre élément n'est nécessaire, ni la date de prise d'effet du bail, ni sa durée. C'est ce qu'illustre l'arrêt du 5 avril 2011. Il semble aller un peu plus loin en faisant douter qu'une commune intention sur le prix soit toujours nécessaire.

Les règles spécifiques aux baux ruraux vont, en effet, favoriser la conclusion des baux verbaux. L'article L. 411-1 du Code rural et de la pêche maritime autorise à prouver par tout moyen l'existence d'un bail rural. Comme en l'espèce, le preneur pourra se prévaloir d'un courrier émis par la propriétaire du bien confirmant son accord sur le principe de la location. Le moyen indique quelques éléments sur le courrier : il est destiné au preneur sortant, il désigne clairement les parcelles à exploiter, il évoque un accord de principe pour louer à un jeune agriculteur dont on déduira qu'il s'agit de la partie adverse. Il est corroboré par la signature par la propriétaire de la demande d'autorisation d'exploiter au titre du contrôle des structures. De l'ensemble, les juges déduisent une commune intention des parties sur l'existence du bail. Le loyer n'est cependant pas fixé dans ce document alors qu'il est censé être un des éléments sur lequel doit porter l'accord des parties².

Sur ce point, et contrairement à d'autres contrats, les parties ne partent pas du néant : un arrêté préfectoral fixe des minima et maxima à l'intérieur desquels le prix est choisi. Certains auteurs en déduisent que l'accord des parties sur la chose à louer suffit puisque le prix n'est pas laissé à la libre appréciation des parties³. Dans sa solution, la Cour de cassation semble se rapprocher de cette opinion sans toutefois la consacrer totalement. Elle considère que l'acceptation du preneur de se voir appliquer le maxima rend le prix déterminable. L'accord du bailleur dans ce cas n'est pas nécessaire car il ne pourrait demander plus ! La présence d'une fourchette permet ainsi de se passer d'un accord mutuel sur le prix si le locataire accepte de payer le maximum autorisé. Ce faisant, il se borne à remplir une des conditions d'existence du contrat : un prix déterminé ou déterminable. L'espèce illustre le fait que, concernant les baux ruraux, l'accord mutuel des parties, nécessaire à la conclusion du bail, peut se réduire au strict minimum : le principe de la location de biens précisément désignés.

Lorsque le bail a reçu un commencement d'exécution, la démonstration de l'existence du bail procède d'une méthode différente. Il ne s'agit plus de caractériser un accord de volontés mais de faire constater un phénomène d'exécution dont on peut déduire l'accord des parties. La liberté de preuve est toujours de mise, mais le demandeur va ici démontrer que les éléments du bail rural existent : l'exploitation d'immeubles à usage agricole pour y exercer une activité agricole, par nature ou

détermination de la loi, moyennant une contrepartie⁴. On sait que la jurisprudence admet toute prestation ou versement de la part de l'exploitant sans tenir compte de leur quantité ou de leur importance⁵. Alors que le bail rural a reçu un commencement d'exécution, sa qualification produit un effet de surprise pour le bailleur car il glisse dans le statut plus qu'il ne décide d'y entrer.

En pratique

Pour éviter de se retrouver dans l'un des deux cas de figure, le praticien doit appeler le propriétaire du domaine rural à une vigilance particulière lorsque l'exploitation se retrouve en période de transition pour quelque raison que ce soit : départ d'un locataire, retraite ou décès de l'exploitant en faire valoir direct.

Il doit d'abord s'abstenir de toute formulation dans ses courriers et ses échanges dont il pourrait résulter un engagement ferme de sa part de conclure un bail rural portant sur tel bien précisément désigné. Cela est vrai quel qu'en soit le destinataire. Il semble prudent de toujours réserver un accord définitif.

Par ailleurs, le propriétaire doit refuser toute installation sur le domaine d'un exploitant ou, à tout le moins, toute prestation de sa part dont il serait le bénéficiaire, avant d'avoir définitivement élu cette personne pour exploiter le domaine.

On ne rappellera jamais assez que l'absence d'écrit est un facteur générant de grandes difficultés pour la gestion future du bail. Sans date fixe d'entrée en vigueur, il est difficile de déterminer la date de fin de période et aussi la date d'envoi du congé⁶... dans le même temps, le locataire, lui, bénéficie des stipulations du bail type départemental.

1 –

1. Cass. 3e civ., 20 mai 1992, n° 90-21109 : Bull. civ. III, n° 152 ; D. 1993, somm. p. 68, obs. E.-N. Martine - Cass. 3e civ., 28 oct. 2009, n° 08-20224 : Bull. civ. III, n° 237 ; JCP G 2009, 574, obs. G. Loiseau ; RD rur. 2010, p. 1, note J.-J. Barbieri et p. 10, obs. S. Crevel

2 –

2. J.-J. Barbieri, note préc.

3 –

3. Sur ce point, v. obs. C. Dupeyron, in C. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbieri, Droit agraire, Economica, 2e éd., 1994, n° 263

4 –

4. Cass. 3e civ., 25 juin 2008, n° 07-13588 : Bull. civ. III, n° 133

5 –

5. Pour des exemples, v. D. Krajewski, Droit rural, éd. Defrénois, 2009, n° 126. Récemment : CA Chambéry, 18 nov. 2008 : JCP G 2009, IV, 1611, exploitation d'alpages contre du fromage.

6 –

6. CA Riom, 18 févr. 2010 : RD rur. 2010, p. 91, note S. Crevel